FACTSHEET

ISSN 1198-712X ©Queen's Printer for Ontario

Agdex#: 752 Publication Date: 04/98

Order#: 98-015 Last Reviewed: 04/98

Title: Top 10 Common Law Drainage Problems Between Rural Neighbours

Division: Agriculture and Rural
History: Original Factsheet
Written by: H. W. Fraser, P. Eng. and S. Vander Veen, P. Eng.

Table of Contents

1. Introduction
2. Natural Watercourses
3. Surface Water
4. Top 10 Common Law Drainage Problems Between Rural Neighbours
5. For more information...

Introduction

It has often been said that *good drainage makes for good neighbours*. Unfortunately, drainage of water is one the most common areas of dispute between rural neighbours, whether they be farmers or not. Drainage disputes generally fall into the realm of *Common Law*, a system of law that Ontario inherited from Great Britain. *Common Law* forms the basis of our legal system. It always applies, unless it is specifically altered by a statute passed by our Provincial or Federal Governments. *Common Law* disputes are arguments between landowners, and if they cannot be mutually resolved, **final solutions can be determined through the courts.**

Landowners are considered to be equal under *Common Law*, whether they be private citizens, companies, road authorities, municipalities, or Provincial and Federal governments. So, if you get advice on *Common Law* drainage problems from a drainage contractor, a drainage Engineer, a lawyer, a Conservation Authority, or a Government Agency, remember that *it is not their responsibility to solve the problem*. Only the courts can make the final decision in the dispute. To obtain a ruling by a court, a civil action must be initiated by the damaged party.

Even though the courts have the ultimate decision on drainage disputes, neighbours should try to reach some common ground, and solve the problem in a neighbourly fashion without going to court. Court rulings in *Common Law* may not make either side happy. It is the intent of this Factsheet to help rural neighbours come to their own solutions and to avoid taking legal action against each other. **This Factsheet is not a substitute for good legal advice. Always consult a lawyer if a professional legal opinion is needed.**

Previous *Common Law* court decisions have established precedents in drainage disputes, and from these precedents, a set of rules or principles have been developed that apply to water rights. These rules under *Common Law* can change as customs change and as new precedents are set. Also, the rules differ significantly between *natural watercourses and surface water*.

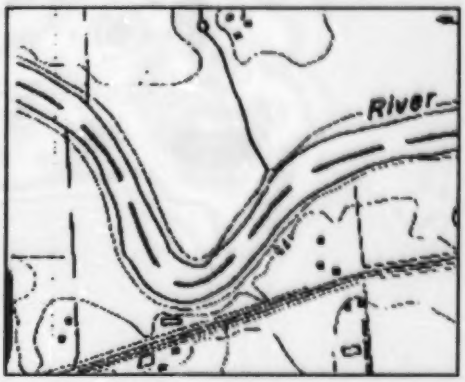
| Top of Page |

Natural Watercourses

Almost the whole definition of a *natural watercourse* is founded on the saying *aqua currit et debet currere*, or "water flows naturally and should be permitted thus to flow". A *natural watercourse* is defined generally as "a stream of water which flows along a defined channel, with a bed and banks, for a sufficient time to give it substantial existence". See Figure 1. It must, on casual examination, "present the unmistakable evidence of the frequent action of running water". It is not essential that the supply be continuous, or form a perennial living source for flora or fauna. It is enough if "the water rises periodically from natural causes and reaches a plainly defined channel of a permanent character". One can usually identify a *natural watercourse* on an aerial photo or a topographic map. See Figure 2. A *natural watercourse* "does not cease to be such if at a certain point it spreads out over a level area and flows for a distance without defined banks before flowing again in a defined channel". Often, it is "the valley through which the stream runs, and not its low level or low water channel, which is the water course". If water is in a *natural watercourse*, it must be permitted to flow.

Figure 1 – A Natural Watercourse With A Defined Bed, Banks and Sufficient Flow

Figure 2 – A Natural Watercourse Shows Up On An Aerial Photo (Left) And Topographical Map (Right)



Farmers, and others, often have their own ideas about what is or isn't a *natural watercourse*. Obvious examples of *natural watercourses* in Ontario include: the St. Lawrence River, the Niagara River, and the Grand River. Many creeks and streams might also be considered to be *natural watercourses*. However, private ditches and channels across low areas on one's own property are not usually considered to be *natural watercourses*. See Figure 3. The courts have the final say on whether a channel is a *natural watercourse* or not. Everyone else can only offer an opinion.

Figure 3 – A Private Ditch Or Channel Across A Low Area Is Not Usually Considered To Be A Natural Watercourse

| Top of Page |

Surface Water

Surface water has no defined course. See Figure 4. It is "the water that falls as precipitation, but which finds its way to a *natural watercourse* by percolation or flow". *Common Law* can be confusing when it comes to *surface water* because, under most circumstances, it has no right of drainage and the law appears to deny the right of water to flow downhill. This is described further in this Factsheet.

Figure 4 – Surface Water Has No Defined Course And No Right Of Drainage

| Top of Page |

Top 10 Common Law Drainage Problems Between Rural Neighbours

The following questions are commonly asked by rural landowners.

My neighbour's land is higher than mine, but can he simply dump his water on my land?
If "his water" is *surface water*, then it has no right of drainage. Neighbours can either choose to keep their water on their property, or allow it to pass along onto property at a lower elevation. Similarly, property owners at a lower elevation can either accept the water from neighbours above them or reject it. However, once the water reaches a *natural watercourse* it **must** be allowed to continue to flow through all properties.

Suppose there are two owners of adjacent parcels of land, ***A*** and ***B***, where ***A*** is at a higher elevation than ***B***. Obviously, precipitation that falls on the lands of ***A*** will flow towards the lands of ***B***. If ***B*** objects to the flow of the surface water onto his lands, and ***A*** has done nothing to collect or concentrate the flow of water from his land, the courts are unlikely to rule against ***A***, since they recognize that water flows downhill naturally. However, if ***B*** does not want the water from ***A***, he can reject the water by

building an impervious wall, berm or dyke along the boundary of his land, and in effect dam the water back upon the higher lands of ***A***. Even though this may cause damage to ***A***'s property, ***B*** would not likely be liable, since surface water has no right of drainage, and ***A*** must accept the flooding. ***B*** may even fill his land until it exceeds the height of the higher ground of ***A***. This apparent paradoxical circumstance would not make good neighbourly sense, does not solve anything, and simply would cause hard feelings between the neighbours.

Can my neighbour outlet his tile over the fence onto my land, end it a few metres away from the property line on his side, or outlet it into my private ditch?
Water from tile drainage systems is considered to be *surface water*, so it has no right of drainage. Therefore, the situation is similar to the previous question, and the owner of the lower land, ***B***, could again dam the water at the property line to protect his property. However, because water is being collected and deposited on ***B***, ***B*** could also take legal action against ***A***, the owner of the tile. ***B*** would have to prove that ***A*** is collecting water, dumping it on him, and causing damage that can be assessed a dollar value.

When someone tile drains their property, they are obliged to take this collected water to a *sufficient outlet*. When trying to find a *sufficient outlet*, they should follow the path the tile water would follow. Then, they should ask themselves if a reasonable person would think that water could flow down this path and not cause any harm to any land or road. If so, this is probably a *sufficient outlet*, and many potential disputes can be avoided.

If one has a private ditch on his property (not constructed under any legislation, such as a *Municipal Drain*), he is not obliged to clean it out for his neighbour's benefit. That is, one does not have to clean out a private ditch to accommodate the tile drains from a neighbour on higher ground. Also, a neighbour is not permitted to trespass on another property to clean the private ditch out, or to dig a new ditch without the owner's permission, unless there was some previously arranged, **written** *Mutual Agreement Drain*.

Can my neighbour dump the eavestroughs from his greenhouses onto my land?
Again, the water collected off a roof in an eavestrough (Figure 5) is considered to be *surface water*, and it has no right of drainage. It must be taken to a *sufficient outlet*. Since this water has been collected, the greenhouse owner could be liable for the damage that this water causes on the downstream land. Other examples of collecting water include: private ditches that are **not** *natural watercourses*, swimming pool water, road ditches, irrigation water, water collected in catch basins, or runoff from parking lots and yard areas. The same answer applies as previously indicated.

Figure 5 – Surface Water Drained Off Greenhouse Roofs Has Been Collected Into Eavestroughs, So It Must Be Taken To A Sufficient Outlet

Can I plug up the tile I found outletting onto my property, or into my private ditch?
Sometimes a new rural owner, say ***B***, finds a tile draining out onto their land, or into their private ditch from higher neighbouring ground, say ***A***. Normally, this would not be permitted under *Common Law* as outlined previously, since this tile water would be considered to be simply *surface water*. The only **exception** to this is if ***A***'s tile outlet into ***B***'s private ditch has existed for more than 20 years, and if during that time ***B*** never disputed or opposed the tile outlet. In this case, ***A*** acquires the *right* to outlet

into the private ditch owned by ***B***. This is called *Prescriptive Rights*, which is similar to *Squatter's Rights*, established through the *Statute of Limitations*. However, even if one has the right to plug the tile outlet, it certainly would not make for good neighbourly relations. The best option would be to discuss the matter with the owner of the tile system upstream, ***A***, and come to some agreement on how to proceed.

Do I have to let my neighbour run his tile into my tile drainage system?
No. Drainage tile is privately owned, and landowners are under no obligation to let a neighbour tile into it, as long as the tile is not part of a *Municipal Drain*. However, it would be neighbourly to come to some *Mutual Agreement*. A neighbour on higher land might pay for the privilege of using someone else's tile, or pay to install a larger one beside it that might be of some benefit in the future to either party. Landowners should be careful that they do not put their own tiled land at jeopardy, because they have allowed too much water into their main tiles. The main collector tile might not be designed to handle the extra water. Once a tile connection is made at the property line, it is very difficult for a landowner to know what other connections are being made further upstream for other owners or catch basins. Water from land at higher elevations above will always drain out first, while land at the lower elevation will drain more slowly if the main collector tiles are already full. It is strongly recommended that a written *Mutual Agreement Drain* be drawn up to keep these potential problems in mind. This agreement should be registered against both deeds for future reference and future owners. Unfortunately, landowners and their lawyers are often reluctant to sign *Mutual Agreement Drain Documents* because it adds something to the property deed that could make a future property sale less attractive to buyers.

Do I have to let my neighbour run his tile across my place to a sufficient outlet, and do I have to help pay the costs?
Again, there is no requirement for a neighbour of lower land to let an owner of higher land run a tile through their property. However, it would be neighbourly to come to some agreement that benefits both parties. Perhaps, if the tile was increased in size at the time of construction, then both owners could use it. However, as in the previous questions, both parties should draw up a *Mutual Agreement Drain* that is registered against both deeds for future reference and owners. This avoids misunderstandings about who pays what, and who is responsible for what. Even if an owner of lower land agrees to let the neighbour run a tile across their farm, he is under no obligation to help pay the costs. He may, however, receive some benefit from the tile and, if so, it would be neighbourly to help share the costs in that case.

The neighbour has another option, though, and that is to petition for a drain across the lower land under the *Drainage Act*. If he is successful, all neighbours would be forced to pay for their fair share of the costs based on how much water they drained into the watershed of the *Municipal Drain*, and how much benefit they received from it. However, in most cases, the *Municipal Drain* option might end up costing everyone more in the long run.

Sometimes a *Municipal Drain* does not flow through a landowner's property even if he paid toward its cost. Paying toward the cost of a *Municipal Drain* still does **not** give a landowner the right to cross anyone's property with a tile or ditch to gain access to the *Municipal Drain*. By paying towards a Municipal Drain, an owner acquires the "right to outlet his tile drainage system into the drain", but this same owner must still "acquire the right to cross someone else's farm, since the neighbouring farm is a private property". If a landowner wanted access to the *Municipal Drain*, he should have brought this to the attention of the Drainage Engineer who designed the *Municipal Drain* in the first place. The Drainage Engineer could have designed a branch drain from the *Municipal Drain* through the neighbour's property. Petitioning for this branch drain can be done at a later date under the *Drainage Act*, but it would be more complicated and costly after the fact.

I am putting in a 150 mm (6 inch) main tile for my farm, but my neighbour wants me to put in a 200 mm (8 inch) tile, so he can tile into it as well. Do I have to?
This question is similar to the previous one. One does not have to install a bigger tile to satisfy the neighbour's wishes, although again it would be neighbourly to come to some mutual agreement.

Why doesn't the road department make their road ditches deep enough to outlet my tile drains?
The road department is not required to dig their ditches deep enough to provide outlet for tile drains. See Figure 6. Road ditches are just another form of private ditch, and the road authorities are only obligated to dig their ditches deep enough to handle the *surface water* off their own roads. They are not even required to take *surface water* from surrounding land. There is no right of drainage of *surface water* even if it is in a road ditch, unless the ditch is part of a *Municipal Drain* and access for tile drains is permitted. That is, an owner of lower land can block the passage of ditches that are not *natural watercourses* or part of a *Municipal Drain*. For normal road ditches, permission must be obtained from the road department to outlet tile drains into them.

Figure 6 – Municipalities Are Not Obliged To Dig Their Road Ditches Deep Enough To Outlet Tile Drains, Although These Ditches Often Provide Excellent Outlets. Permission From The Municipality Is Required.

Can my neighbour force me to take down my trees on my side of our property line because he says their roots are plugging his tile drains?
No, a neighbour cannot force anyone to take down the trees. However, if the trees are not removed and the situation is ignored, the neighbour may do some serious root pruning on their side of the property line that may affect the health of the trees. Some tree roots are known to travel more than 30 metres (100 feet). Unless absolutely necessary, trees should not be planted too close to property lines, especially water loving varieties such as willows and poplars. Conversely, tile drains and especially main collector tiles should not be installed too close to property lines that are already treed, or are likely to be treed in the future.

Can I take logs and debris out of a natural watercourse adjacent to my property to get the water moving?
Anyone who interferes with the channel of a *natural watercourse* is liable for the damages that result from their actions. Before removing the obstructions, one should estimate the flow and volume of water being stored to see if the channel downstream will accommodate the sudden increase in flow without damage.

| Top of Page |

This Factsheet was authored by: Hugh Fraser, P.Eng., Agricultural Engineer, Agriculture and Rural Division, OMAFRA, Vineland and Sid Vander Veen, P.Eng., Drainage Co-ordinator, Agricultural and Rural Division, OMAFRA. This Factsheet was reviewed by Jim Myslik, P.Eng., Agriculture and Rural Division. The authors are indebted to Ross Irwin, P.Eng. and John Johnston, P.Eng. whose previous work in interpreting the Common Law aspects of drainage was very helpful in the preparation of this Factsheet. Competent legal counsel should be procured for any drainage problems that may arise between rural neighbours.

For more information...contact Hugh Fraser at hugh.fraser@omafra.gov.on.ca

| Top of Page |

| Engineering Home Page |

| Central Site | Feedback | Search | Site Map | Français |
| Home | What's New | Calendar | Products | News Releases|

Ontario
This site maintained by the Government of Ontario, Canada

This information is provided as a public service, but we cannot guarantee that the information is current or accurate. Readers should verify the information before acting on it.

Feedback and technical inquiries to: engineering@omafra.gov.on.ca

© Copyright 2002 Queen's Printer for Ontario
Last Updated: May 30, 2001

Ontario

ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales

FICHE TECHNIQUE
ISSN 1196-7138 Imprimeur de la Reine pour l'Ontario

Agdex: 752 Date de publication: 04/98
Commande no. 98-016 Dernière révision: 04/98

Titre: Les 10 principaux problèmes de drainage relevant de la *common law* qui opposent des voisins en milieu rural

Division: Agriculture et affaires rurales
Situation:
Rédacteur: H. W. Fraser, P.Eng., et S. Vander Veen, P.Eng.

Table des matières

1. Introduction
2. Cours d'eau naturels
3. Eaux de surface
4. Les 10 principaux problèmes de drainage relevant de la *common law* qui opposent des voisins en milieu rural

Introduction

Il paraît qu'entre voisins, les bons systèmes de drainage font les bons amis. Malheureusement, en milieu rural, les installations de drainage sont l'une des principales causes de discorde entre voisins, agriculteurs ou non. En général, les litiges portant sur des questions de drainage relèvent de la *Common Law*, un système de droit dont l'Ontario a hérité de la Grande-Bretagne. La *Common Law* constitue la base de notre système juridique. Elle s'applique toujours, sauf si une loi votée par le gouvernement fédéral ou provincial n'est venue la modifier. Dans les litiges relevant de la *Common Law*, si les propriétaires ne parviennent pas à s'entendre, **ce sont les tribunaux qui sont appelés à trancher.**

Les propriétaires sont égaux sous le régime de la *Common Law*, qu'il s'agisse d'un citoyen, d'une personne morale, d'un office de voirie, d'une municipalité ou des gouvernements fédéral et provincial. Une personne qui consulte un entrepreneur en drainage, un ingénieur en drainage, un avocat, un office de protection de la nature ou un organisme gouvernemental pour résoudre un problème de drainage relevant de la *Common Law* ne doit pas perdre de vue qu'il n'appartient pas à ces intervenants de résoudre le problème. Seuls les tribunaux peuvent trancher la question. Pour que ceux-ci rendent une décision, il faut que la partie lésée entreprenne une poursuite au civil.

Malgré la possibilité de recourir aux tribunaux, il vaut toujours mieux que des voisins essaient d'abord de trouver un terrain d'entente et tâchent de régler le problème à l'amiable. Les décisions des tribunaux fondées sur la *Common Law* ne font pas nécessairement le bonheur de toutes les parties en cause. La présente fiche technique cherche à aider des voisins habitant en milieu rural à trouver eux-mêmes des solutions et à éviter d'entamer des poursuites les uns contre les autres. **Cette fiche technique ne saurait toutefois remplacer l'opinion d'un juriste. Il est toujours bon d'en consulter un si un avis juridique est nécessaire.**

Jusqu'ici, les décisions rendues par les tribunaux de *Common Law* ont créé des précédents dans les causes portant sur des questions de drainage. Or, de ces précédents sont issus une série de règles ou de principes qui s'appliquent aux droits d'usage de l'eau. Ces règles découlant de la *Common Law* évoluent au fur et à mesure que les coutumes changent et que des précédents se créent. Les règles peuvent aussi varier considérablement selon qu'il s'agisse d'un cours d'eau naturel ou d'eaux de surface.

| Haut de la page |

Cours d'eau naturels

La définition de *cours d'eau naturel* repose presque entièrement sur le principe suivant, *aqua currit et debet currere*, qui signifie que l'eau s'écoule naturellement et ne doit pas être entravée dans sa course. Un cours d'eau naturel est généralement défini comme une voie d'eau qui s'écoule le long d'un chenal constitué d'un lit et de berges depuis suffisamment longtemps pour que son existence puisse être établie. Voir la figure 1. Le cours d'eau doit à première vue présenter les signes incontestables du passage fréquent de l'eau. Il n'est pas essentiel que l'approvisionnement en eau soit continu ou constitue une source de vie pour la flore ou la faune. Il suffit que l'eau monte périodiquement du fait d'un phénomène naturel ou atteigne un chenal bien défini et à caractère permanent. On parvient habituellement à repérer les cours d'eau naturels sur une photo aérienne ou une carte topographique. Voir la figure 2. Un cours d'eau naturel continue d'être considéré comme tel même si à un certain point, il s'étend sur une surface plane et s'écoule sur une certaine distance sans berges définies avant de reprendre son cours. Souvent, c'est la vallée qu'emprunte l'eau et non seulement la partie creuse du chenal qui constitue le cours d'eau. Dès qu'il s'agit d'un cours d'eau naturel, il est interdit de faire obstacle à l'écoulement de l'eau.

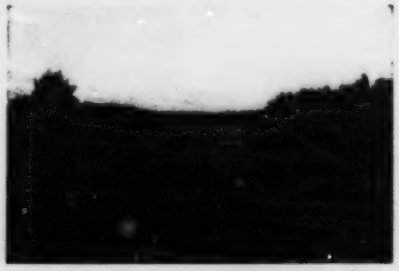


Figure 1. Cours d'eau naturel doté d'un lit défini, de berges et d'un écoulement suffisant.

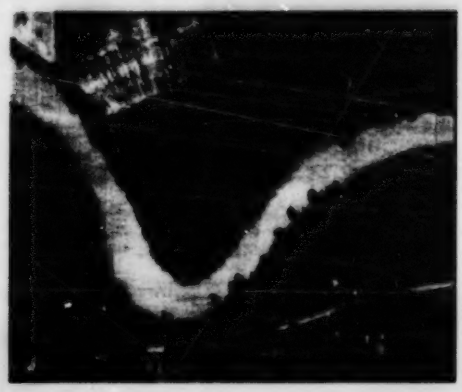


Figure 2. Cours d'eau naturel révélé par une photo aérienne (à gauche) et par une carte topographique (à droite).

Agriculteurs ou autres se font une idée personnelle de ce qui constitue un cours d'eau naturel. Des exemples de cours d'eau naturels qui viennent spontanément à l'esprit sont le fleuve Saint-Laurent, la rivière Niagara ou la rivière Grande. De nombreux ruisseaux et cours d'eau peuvent aussi être considérés comme des cours d'eau naturels. Toutefois, les canaux ou fossés privés qui traversent des propriétés situées sur des terres basses ne sont normalement pas considérés comme des cours d'eau naturels. Voir la figure 3. Seuls les tribunaux sont habilités à déterminer s'il s'agit d'un cours d'eau naturel ou non. Tout autre intervenant ne peut que fournir une opinion.

Figure 3. Les canaux ou fossés privés qui traversent des propriétés situées sur des terres basses ne sont normalement pas considérés comme des cours d'eau naturels.

| Haut de la page |

Eaux de surface

Les eaux de surface n'ont pas un cours défini. Voir la figure 4. Elles sont constituées de l'eau qui tombe sous forme de précipitations, mais qui gagne un cours d'eau naturel par percolation ou écoulement. Les règles de *Common Law* peuvent prêter à confusion quand il est question d'eaux de surface, car dans la plupart des cas, on ne reconnaît pas à ces eaux le droit de se drainer et la loi semble nier le droit de ces eaux à s'écouler en aval. Ce point sera repris plus loin dans cette fiche technique.

Figure 4. Les eaux de surface n'ont pas un cours défini et on ne leur reconnaît pas le droit de se drainer.

| Haut de la page |

Les 10 principaux problèmes de drainage relevant de la *common law* qui opposent des voisins en milieu rural

Voici des questions que se posent souvent les propriétaires en milieu rural :

La terre de mon voisin a une plus forte élévation que la mienne; a-t-il le droit de tout simplement déverser ses eaux sur ma terre?

S'il s'agit d'eaux de surface, on ne reconnaît pas le droit à ces eaux de se drainer. Les voisins peuvent décider soit de garder l'eau sur leur propriété, soit de la laisser s'égoutter le long de propriétés ayant une plus faible élévation. De leur côté, les propriétaires des terres plus basses peuvent soit accepter les eaux de surface qui proviennent de chez leurs voisins, soit les refuser. Par contre, une fois que l'eau parvient à un cours d'eau naturel, la **loi exige** qu'on la laisse suivre son cours sur toute propriété.

Prenons le cas de deux parcelles adjacentes, A et B, où la parcelle A jouit d'une plus grande élévation que la B. De toute évidence, les précipitations qui tombent sur A s'égouttent sur B. Si le propriétaire de B s'objecte à l'écoulement des eaux de surface sur ses terres et que le propriétaire de A ne fait rien pour capter ou canaliser l'eau provenant de ses terres, il est peu probable que les tribunaux rendent une décision défavorable au propriétaire de la parcelle A puisqu'il est évident que les eaux s'écoulent

naturellement en aval. Toutefois, si le propriétaire de B ne veut pas recevoir l'eau de la parcelle A, il peut rejeter l'eau en érigeant une paroi imperméable, une risberme ou une digue le long des limites de propriété et, ce faisant, endiguer l'eau sur la parcelle A. Même si cette pratique peut causer des dommages à la parcelle A, il est peu probable que le propriétaire de la parcelle B soit tenu responsable, car on ne reconnaît pas aux eaux de surface le droit de se drainer. Le propriétaire de la parcelle A doit accepter l'inondation. Le propriétaire de la parcelle B peut même remblayer sa terre jusqu'au niveau de la parcelle A. Cette situation apparemment paradoxale est peu propice aux rapports de bon voisinage, ne règle rien et ne fait que semer la discorde entre voisins.

Mon voisin peut-il laisser l'effluent de son réseau de drainage souterrain se déverser sur mes terres en installant sa sortie de drainage de son côté à quelques mètres de la limite de propriété?

Les eaux provenant des réseaux de drainage souterrain sont considérées comme des eaux de surface; elles n'ont de ce fait aucun droit de drainage. Par conséquent, la situation ressemble à la précédente en ce sens que le propriétaire de la terre la plus basse, comme le propriétaire de la parcelle B, peut ériger une digue sur la limite de propriété pour protéger ses terres. Cependant, comme l'eau est captée et se dépose sur la parcelle B, le propriétaire de cette parcelle pourrait **également** poursuivre son voisin en justice. Le propriétaire de la parcelle B aurait à faire la preuve que le propriétaire de la parcelle A capte l'eau, la rejette sur sa terre et cause des dommages auxquels on peut attribuer une valeur économique.

La personne qui installe un réseau de drainage souterrain a le devoir de veiller à ce que les effluents soient dirigés vers un exutoire convenable. Elle doit pour ce faire, suivre le trajet qu'emprunte l'eau à partir de la sortie de drainage et se demander en personne raisonnable si l'eau peut emprunter cette trajectoire sans nuire à des terres ni à des routes en aval. S'il y a le moindre doute dans son esprit, c'est probablement qu'il ne s'agit pas d'un exutoire convenable et qu'il faut envisager une solution de rechange qui permette de préserver la bonne entente entre voisins.

Si quelqu'un possède sur sa terre un fossé privé (c.-à-d. non aménagé en vertu d'une loi, comme le serait un drain municipal), rien n'oblige cette personne à nettoyer son fossé au profit de ses voisins. En d'autres termes, rien n'oblige un propriétaire à nettoyer un fossé privé pour accommoder le réseau de drainage du voisin dont les terres jouissent d'une plus forte élévation. Il est même interdit au voisin de faire une intrusion sur sa propriété pour nettoyer un fossé ou creuser un nouveau fossé sans sa permission, à moins qu'il n'existe déjà une entente de drainage **signée.**

Mon voisin peut-il laisser les gouttières de ses serres se déverser sur mes terres?

Encore une fois, les eaux captées d'un toit dans une gouttière (figure 5) sont considérées comme des eaux de surface et n'ont aucun droit de drainage. Il faut évacuer ces eaux vers un exutoire convenable. Comme l'eau se trouve captée, le propriétaire de la serre pourrait être tenu responsable des dommages que l'eau cause aux terres situées en aval. D'autres exemples d'eaux captées comprennent : les fossés privés qui **ne** sont **pas** des cours d'eau naturels, l'eau des piscines, les fossés le long des routes, l'eau d'irrigation, l'eau accumulée dans des puisards ou les eaux de ruissellement provenant d'un stationnement et d'une cour. La réponse est alors la même que dans les situations décrites plus haut.

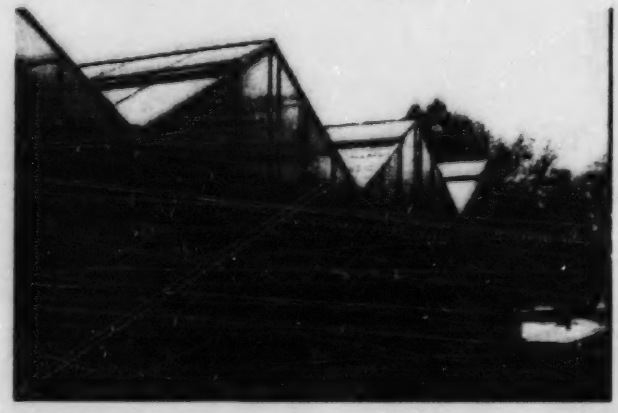


Figure 5. Les eaux de surface s'égouttant des toits des serres sont captées dans des gouttières, si bien qu'elles doivent être évacuées vers des exutoires convenables.

Puis-je raccorder la sortie de drainage qui rejette l'effluent sur ma propriété à mon fossé de

drainage?

Parfois, en milieu rural, un nouveau propriétaire, disons B, découvre qu'une sortie de drainage évacue sur ses terres ou dans son fossé privé les eaux du réseau de drainage souterrain d'un voisin, que nous appellerons A. Normalement, cette situation est interdite en vertu des règles de la *Common Law* comme on l'a vu plus haut, puisque les eaux du réseau de drainage constituent ni plus ni moins que des eaux de surface. La seule exception à cette règle est si la sortie de drainage de A dirige les eaux dans le fossé privé de B depuis plus de 20 ans et qu'au cours de toute cette période, jamais B ne s'est opposé à l'emplacement de la sortie de drainage. Dans ce cas, A a acquis le droit de déverser ses eaux de drainage souterrain dans le fossé de B. Il s'agit de ce qu'on appelle des droits par prescription. Ces droits s'apparentent aux droits des *squatters*, établis par la *Loi sur la prescription*. Il reste que même si l'on a le droit de raccorder la sortie de drainage, qu'en est-il des bons rapports entre voisins? L'idéal serait de débattre de la question avec A, propriétaire du réseau de drainage en amont, et de s'entendre sur une solution mutuellement acceptable.

Suis-je tenu de laisser les eaux de drainage de mon voisin emprunter mon propre réseau de drainage souterrain?

Non. Un réseau de drainage est une propriété privée et aucun propriétaire n'est tenu de laisser un voisin déverser ses eaux de drainage dans son réseau à lui, dans la mesure où le tuyau de drainage ne fait pas partie d'un drain municipal. Toutefois, par souci de maintenir de bons rapports entre voisins, il est bon d'en venir à une entente. Par exemple, le voisin dont la terre a une forte élévation pourrait payer pour le privilège d'utiliser le réseau de drainage de quelqu'un d'autre ou payer pour l'installation de tuyaux plus gros; de telles initiatives peuvent même à un moment donnée se révéler mutuellement avantageuses. Les propriétaires doivent prendre garde de ne pas autoriser l'évacuation d'un débit d'eau trop important dans leur réseau de drainage souterrain, sous peine de mettre en péril leurs installations. Il est possible d'installer un collecteur principal qui soit conçu pour accepter un surplus d'eau. Une fois qu'un tuyau de drainage est raccordé à la ligne de propriété, il est très difficile pour le propriétaire d'une terre de savoir à quels autres tuyaux de drainage ou puisards le réseau est raccordé en amont. L'eau provenant d'une terre plus élevée se draine toujours en premier, tandis que la terre la plus basse se draine plus lentement si les tuyaux de drainage du collecteur principal sont déjà remplis. Il est fortement recommandé d'établir par écrit un *Accord portant sur des installations de drainage* pour parer à toutes les éventualités. Cet accord peut être enregistré sur les deux actes de propriété afin qu'on puisse s'y référer par la suite et informer de leur existence de futurs propriétaires. Malheureusement, les propriétaires fonciers et leurs avocats et notaires sont souvent réticents à signer des accords portant sur des installations de drainage, car ceux-ci ajoutent quelque chose à l'acte de propriété et pourraient éventuellement dissuader un acheteur de se porter acquéreur de la terre.

Suis-je tenu de laisser passer sur mes terres les tuyaux de drainage de mon voisin afin que ses eaux de drainage soient évacuées vers un exutoire convenable?

Encore là , rien n'oblige le propriétaire d'une terre de plus faible élévation à laisser le propriétaire d'une terre ayant une plus forte élévation à faire passer des tuyaux de drainage sur ses terres. Toutefois, pour la bonne entente entre voisins, il est de mise d'en venir à une entente qui soit avantageuse pour les deux parties. Parfois, en grossissant les tuyaux de drainage au moment de l'installation, les deux propriétaires peuvent les utiliser. Cependant, comme il est mentionné plus haut, les deux parties doivent alors signer un *Accord portant sur des installations de drainage* et le faire enregistrer sur les deux titres de propriété pour pouvoir s'y référer par la suite et permettre aux futurs propriétaires d'être mis au courant de son existence. Cette façon de procéder évite des malentendus quant à qui est responsable de quoi. Même si un propriétaire d'une terre plus basse accepte de laisser passer des tuyaux de drainage sur sa terre, rien ne l'oblige à participer aux coûts. S'il retire certains avantages des tuyaux de drainage, toutefois, il paraît raisonnable pour le maintien de rapports de bon voisinage, qu'il assume une partie des coûts.

Le voisin peut aussi envisager une autre solution, et c'est de soumettre une pétition demandant des travaux de drainage dans les terres basses en vertu de la *Loi sur le drainage*. S'il y parvient, tous les voisins sont alors tenus de payer leur juste part des coûts en fonction de la quantité d'eau qu'ils drainent dans le bassin versant du drain municipal et en fonction de l'importance des avantages qu'ils en tirent. Toutefois, dans la majorité des cas, la solution du drain municipal risque à long terme de s'avérer plus coûteuse pour tous.

Parfois, un drain municipal ne passe pas par la propriété d'un propriétaire même si celui-ci a participé aux coûts. Le fait d'assumer une part du coût d'un drain municipal **ne** donne **pas** à un propriétaire le droit de traverser la propriété d'un autre au moyen d'un tuyau de drainage ou d'un fossé pour accéder au drain municipal. En payant le drain municipal, un propriétaire acquiert le droit d'évacuer ses eaux de drainage dans le drain, mais ce même propriétaire est quand même tenu d'acquérir le droit de traverser la ferme d'un autre, puisque la ferme voisine est une propriété privée. S'il voulait avoir un

accès au drain municipal, il aurait fallu que ce propriétaire le signale au départ à l'ingénieur de drainage qui aurait ainsi prévu l'installation d'un drain secondaire qui aurait traversé la propriété du voisin. Il est possible par la suite d'obtenir une pétition pour ce drain secondaire en vertu de la *Loi sur le drainage*, mais les travaux sont alors plus compliqués et coûtent plus cher.

J'installe un tuyau de drainage principal de 150 mm (6 po) sur ma terre, mais mon voisin me demande d'installer un tuyau de 200 mm (8 po) afin de raccorder son réseau de drainage au mien. Suis-je tenu d'accepter?

Cette question ressemble à la précédente. Personne n'est obligé d'installer un tuyau plus gros pour accommoder un voisin, mais il est de mise de tâcher de trouver un terrain d'entente.

Pourquoi l'office de voirie ne fait pas ses fossés suffisamment profonds pour permettre à mes tuyaux de drainage de s'y déverser?

L'office de voirie n'est pas tenu de creuser suffisamment profondément pour permettre l'évacuation des réseaux de drainage. Voir la figure 6. Les fossés le long des routes ne sont qu'une autre forme de fossé privé et les services de voirie ne sont tenus que de creuser les fossés suffisamment profondément pour recevoir les eaux de surface provenant des routes sous leur juridiction. Rien ne les oblige à capter les eaux de surface provenant des terres avoisinantes. Il n'y a aucun droit de drainage associé aux eaux de surface même quand il s'agit d'un fossé longeant une route, à moins que le fossé ne fasse partie d'un drain municipal et que l'accès par les tuyaux de drainage ne soit permis. En d'autres mots, le propriétaire d'une terre plus basse peut bloquer le passage des fossés qui ne sont pas des cours d'eau naturels ou qui ne font pas partie d'un drain municipal. Il faut obtenir une permission de l'office de voirie pour évacuer des tuyaux de drainage dans des fossés normaux le long des routes.

Figure 6. Les municipalités ne sont pas tenues de creuser les fossés le long des routes suffisamment profondément pour recevoir les eaux provenant des tuyaux de drainage, même si ces fossés constituent souvent des exutoires convenables. Il faut d'abord obtenir la permission de la municipalité.

Mon voisin peut-il me forcer à abattre des arbres de mon côté de la limite de propriété sous prétexte que leurs racines obstruent ses tuyaux de drainage?

Non, un voisin ne peut forcer qui que ce soit à abattre des arbres. Toutefois, si les arbres ne sont pas déplacés et si l'on ne fait rien pour remédier à la situation, le voisin peut très bien couper sévèrement les racines de son côté de la limite de propriété et compromettre la santé des arbres. On sait que certaines racines se prolongent jusqu'à plus de 30 m (100 pi). À moins que ce ne soit absolument nécessaire, il faut éviter de planter des arbres trop près des limites de propriété, particulièrement s'il s'agit d'une espèce friande d'eau, comme le saule et le peuplier. Du même coup, il faut éviter d'installer des tuyaux de drainage et particulièrement des collecteurs principaux trop près des limites de propriété déjà bordées d'arbres ou qu'on envisage de planter d'arbres.

Puis-je débarrasser un cours d'eau naturel adjacent à ma propriété des bûches et des débris qui font obstacle au passage de l'eau?

Quiconque interfère avec l'écoulement d'un cours d'eau naturel est passible de poursuites en dommages-intérêts résultant de ses actes. Avant d'enlever les débris, il faut évaluer l'écoulement et le volume d'eau qui est accumulé pour voir si le chenal en aval est à même de faire face à la soudaine augmentation du débit ainsi créée sans subir de détérioration.

Hugh Fraser, P.Eng., est ingénieur du génie agricole auprès de la Division de l'agriculture et des

affaires rurales, MAAARO, Vineland, et **Sid Vander Veen**, P.Eng., est coordonnateur du drainage, Division de l'agriculture et des affaires rurales, MAAARO. La présente fiche technique a été révisée par **Jim Myslik**, P.Eng., Division de l'agriculture et des affaires rurales. Les auteurs sont reconnaissants à **Ross Irwin**, P.Eng., et à **John Johnston**, P.Eng., dont les travaux antérieurs dans l'interprétation des règles de *Common Law* applicables au drainage ont été très utiles à l'élaboration de cette fiche technique. **En cas de litige opposant des voisins sur une question de drainage, il est important d'obtenir l'avis d'un juriste**.

| Haut de la page |

| Page d'accueil du génie |

| Site principal | Commentaires | Recherche | Plan du site English |
| Page d'accueil | Nouveautés | Calendrier | Produits | Communiqués |

Ontario

Ce site est mis à jour par le gouvernement de l'Ontario, Canada.

Les renseignements de ce site sont fournis à titre de service au public. On ne peut garantir que l'information est à jour ou exacte. Les lecteurs devront vérifier l'information avant de s'en servir.

Vos commentaires et questions techniques à: engineering@omafra.gov.on.ca
©Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2002